

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

**Diese inhaltlichen Anforderungen müssen Sie bei einer
Eigenbedarfskündigung beachten**

Die Angabe des Kündigungsgrundes ist (auch) bei der ordentlichen Kündigung des Mieters nach § 573 Abs. 3 BGB Wirksamkeitsvoraussetzung. In Verbindung mit der zwingenden Schriftform (§ 568 Abs. 1 BGB) wird dadurch sichergestellt, dass der Kündigungsgrund nicht ausgewechselt werden kann. Wie konkret er angegeben werden muss, damit die Kündigung die „formelle Hürde“ des § 573 Abs. 3 BGB nimmt, löst immer wieder Unsicherheiten aus. Der Bundesgerichtshof hat im vergangenen Jahr erneut in einer Entscheidung die Gelegenheit genutzt, um auf seine in gefestigter Rechtsprechung entwickelten Grundsätze hinzuweisen.

1. Sachverhalt:

Der Mieter hat den Vermieter wegen einer Eigenbedarfskündigung einer an ihn vermieteten Wohnung mit einer Fläche von 62 qm auf Räumung verklagt. Im Kündigungsschreiben führte der Vermieter aus, dass sein Sohn die Wohnung benötige, weil er einen größeren Wohnraumbedarf habe und insbesondere für seine regelmäßigen Home-Office-Tätigkeiten ausreichend Platz brauche.

Das zuständige Amtsgericht hat die Klage – ohne Beweisaufnahme über den streitigen Eigenbedarf – mit der Begründung abgewiesen, dass die Kündigung bereits mangels ausreichender Begründung nach § 573 Abs. 3 BGB aus formellen Gründen unwirksam sei. Die von dem Kläger gegen dieses Urteil des Amtsgerichts eingelegte Berufung wurde durch Beschluss des zuständigen Landgerichts zurückgewiesen. Der Mieter hat gegen diese Entscheidung des Landgerichts Nichtzulassungsbeschwerde erhoben, wobei sich diese dann dadurch erledigt hat, dass der Mieter aus der Wohnung ausgezogen ist, weshalb der BGH in seinem Beschluss vom

09.02.2021 nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden hatte.

2. Entscheidungsgründe:

Der Bundesgerichtshof hat die jeweiligen Kosten gegeneinander aufgehoben und hat ausgeführt, dass die von dem Vermieter erhobene Nichtzulassungsbeschwerde voraussichtlich zur Zulassung der Revision, sowie zur Aufhebung und zur Zurückverweisung der Sache an das zuständige Landgericht geführt hätte, wobei der Ausgang des Rechtsstreits offen gewesen wäre, da erst einmal im Hinblick auf den in der Kündigung dargestellten Eigenbedarfsgrund eine Beweisaufnahme durch Einvernahme des Sohnes hätte durchgeführt werden müssen. Der Bundesgerichtshof hat weiter ausgeführt, dass die Zulassung der Revision begründet gewesen wäre, da das Amtsgericht, wie auch das Landgericht die Anforderungen an die formell ordnungsgemäße Begründung einer Eigenbedarfskündigung überspannt haben.

Denn § 573 Abs. 3 BGB setzt für die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung, wie eben eine Eigenbedarfskündigung, voraus, dass die Gründe für das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Kündigungsschreiben angegeben sind. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.

Dem wird genügt, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. So genügt es bei einer Eigenbedarfskündigung grundsätzlich, dass die Person angegeben wird, für die die Wohnung benötigt wird, und das Interesse dieser Person dargelegt wird, dass diese an der Erlangung der Wohnung hat.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts erbringt nach Meinung des Bundesgerichtshofes im vorliegenden Fall das Kündigungsschreiben des Vermieters eine solche Individualisierung des Kündigungsgrundes, da es sowohl die Bedarfsperson, also den Sohn des Vermieters, benennt, als auch das Interesse, das der Sohn des Vermieters an der Wohnung hat, nämlich größeren Wohn- und auch Raumbedarf aufgrund von Home-Office-Tätigkeiten. Diese Individualisierung, so der BGH, ermögliche es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis verwehrt werden soll.

3. Relevanz der Entscheidung für die Praxis:

Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes bestätigt einmal mehr, dass die Auseinandersetzung um die Wirksamkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs fast immer deren materielle Wirksamkeit und nicht formelle Wirksamkeit betrifft. Und diese hat es in sich, da die auf Vermieter- und Mieterseite betroffenen Interessen und Belange von den Gerichten eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung verlangen, der gerade nicht aus formellen Gründen aus dem Weg gegangen werden kann. Die Schwierigkeit besteht darin, dass die Überprüfung des ernsthaft verfolgten Nutzungs- bzw. Überlassungswillens des Vermieters eine „innere Tatsache“ betrifft. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes führt das aber dazu, dass der Mieter sich auf ein einfaches Bestreiten beschränken kann, das selbst dann erheblich ist, wenn es auf einer Vermutung beruht. Auch hier werden häufig die Anforderungen von den Gerichten überspannt. Für die Parteien bedeutet dies, dass sie, wenn auch noch nicht im Rahmen der Kündigungserklärung oder einer etwaigen Begründung eines Widerspruches nach § 574 BGB, im Rechtsstreit sehr viele persönliche Details offenlegen müssen. Die von Vermieter oder Mieter angebotenen Beweise sind von den Gerichten dann auch zu erheben. Falls es um den Nachweis einer inneren Tatsache geht, ist vom Gericht der Vermieter regelmäßig persönlich anzuhören, ggf. auch als Partei zu vernehmen.

Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes zeigt einmal mehr, welche Gradwanderung es für den Vermieter ist, wie viel persönliches er in der Kündigungserklärung „preisgeben“ sollte. Sparsame Angaben können Misstrauen in Bezug auf die Ernsthaftigkeit des Eigennutzungs- bzw. Überlassungswunsches beim Mieter wecken und eine gerichtliche Auseinandersetzung herausfordern. Abzuraten ist aber umgekehrt von einem „Ausschmücken“ des Kündigungsgrundes mit falschen oder dramatisierenden Angaben. Ein „gesundes Mittelmaß“ kann dem Vermieter hierbei nur angeraten werden.

Sollten Sie Fragen zur Begründung einer Eigenbedarfskündigung haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 07.03.2023
